

2021年伊始，各大房企上演发债热潮，其中境外债成为重头戏。据新京报记者统计，截至1月14日，今年已有超过20家房企披露各阶段境外债融资进展，包括碧桂园、世茂集团、正荣地产、旭辉控股、中梁控股等企业，融资额在100亿美元左右。

中原地产首席分析师张大伟认为，当下房企融资井喷、境外融资爆发的主要原因是房企未雨绸缪、加大融资，以避免可能出现的风险。

上周境外债金额同比大增481%，占整体发债规模72.5%

贝壳研究院统计数据显示，今年1月4日-1月10日，开年首周房企发债积极，房企境内外债券共发行30笔，融资（含计划）金额约550.1亿元，融资金额同比增长133.0%。其中，境外发行（含计划发行）金额约61.6亿美元，同比大幅增长481%，占比整体发债规模72.5%。

据新京报记者统计，上周，16家左右的房企披露各阶段境外债融资进展，包括时代中国、建业地产、明发集团、合生创展、弘阳地产、龙光集团、德信中国、华南城、碧桂园、中梁控股、世茂集团、当代置业等企业。

1月5日，正荣地产发布公告称，成功发行4亿美元5年期6.63%绿色优先票据。1月7日，新城发展发布公告称，1月6日，该公司及子公司担保人就发行金额为3亿美元的4.45%优先票据与初始买方签订购买协议。1月7日，弘阳地产发布公告称，拟发行一笔金额3.5亿美元的优先票据，利率7.30%；合生创展发布公告称，拟发行一笔4亿美元优先票据，利率5.8%。1月8日，建业地产发布公告称，拟发行2025年到期2.6亿美元票据，票面利率7.5%。

本周，又有包括越秀地产、宝龙地产、大发地产、旭辉控股、蓝光发展、首创置业在内的房企披露各阶段境外债融资进展。

其中，宝龙地产披露，2025年到期的1亿美元、票面利率5.95%的优先票据已完成发行。大发地产发布公告称，拟发行本金总额为1.8亿美元2022年到期的美元票据，年利率为9.95厘。

首创置业称，拟发行4亿美元债券，年利率4.65厘。旭辉控股发布公告表示，公司一笔规模为4.19亿美元的优先票据已发行上市，该笔债券将于2027年到期，年利率为4.375%。

贝壳研究院高级分析师潘浩分析称，历年首月均为房企债券融资的高峰，2019-2020年两年首月发债规模分别为1626亿元与1721亿元，其中2020年首月发债规模为全年峰值，因此2021年首月债市火热符合传统预期。同时，2021年房企融资新规

与银行金融机构的集中度管理均处于过渡期中，金融监管更趋严格，房企对国内金融环境预期紧张，故而将会加快新年发债节奏，抢跑债市。

为何境外债成追捧对象？同策研究院资深分析师肖云祥表示，这或与美元汇率持续走低有关。从所发的美元债情况来看，碧桂园、世茂、旭辉等大中型房企在融资规模、融资期限、融资成本上都占有优势。

2021年以来各大房企境外融资一览